

Smlouva o pachtu nebytových prostor a souvisejícího technologického zařízení

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2332 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi těmito smluvními stranami:

1.

Název: **Obec Dívčí Hrad**
Se sídlem: **Dívčí Hrad 64, PSČ 793 99**
Zastoupená:
Bankovní spojení :
Číslo účtu :
IČ : **00576115**
DIČ : **CZ00576115**
(dále jen „propachtovatel“)

a

2.

Obchodní firma: **Veolia Energie ČR, a.s.**
Se sídlem: **28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava**
Zapsaná: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 318**

Zastoupená:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:
IČ: **45 19 34 10**
DIČ: **CZ45193410 plátce DPH**

(dále jen „pachtýř“)

v tomto znění:

I.

Preambule

1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektů č.p. na pozemku parc.č. , č.p. na pozemku parc.č. a č.p. na pozemku parc.č. , v k.ú. Dívčí Hrad, zapsáno na LV č. u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Krnov.
2. Propachtovatel dále prohlašuje, že má zájem propachtovat nebytové prostory a související technologické zařízení pachtýři za účelem provozování tohoto zařízení a zajištění dodávek tepelné energie pachtýřem do shora uvedených objektů. Smluvní strany tak shodně prohlašují, že pacht sjednaný touto smlouvou a dodávka tepelné energie pachtýřem do shora uvedených objektů jsou navzájem závislými smlouvami (závazky) se všemi důsledky z toho plynoucími.
3. Pachtýř prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění vyžadovaných platnými právními předpisy pro výrobu a distribuci tepla, prodej tepla a provozování technologického zařízení.

II.

Předmět a účel pachtu

1. Propachtovatel přenechává touto smlouvou pachtýři k dočasnému užívání a požívání části nebytových prostor v objektu č.p. 104 o výměře m², dále části nebytových prostor v č.p. 102 o výměře m² a č.p. 103 o výměře m². Specifikace nebytových prostor, které jsou předmětem pachtu je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy, která její nedílnou součástí (dále jen „nebytové prostory“).
2. Propachtovatel dále přenechává touto smlouvou pachtýři k dočasnému užívání a požívání soubor tepelných, rozvodných a regulačních zařízení, které slouží k výrobě, distribuci a řízení dodávek tepla a které jsou umístěny ve výše uvedených nebytových prostorách a přímo souvisí s dodávkou tepelné energie. (dále jen „technologické zařízení“). Pro vyloučení pochybností se pachtěm technologického zařízení rozumí i jeho provozování v rozsahu sjednaném touto smlouvou.
3. Technologické zařízení a nebytové prostory je pachtýř oprávněn užívat a požívat pouze za účelem jejich provozování, údržby, oprav a dodávek tepelné energie do objektů propachtovatele uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „dodávka tepelné energie“). Dodávka tepelné energie propachtovateli bude předmětem související smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené smluvními stranami s účinností od 1.7.2015 (dále jen „související smlouva o dodávce tepelné energie“, která bude uzavřena současně s touto smlouvou a která je smlouvou na této smlouvě závislou dle ust. § 1727 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku.

III.

Povinnosti pachtýře

1. Pachtýř je povinen užívat a požívat technologické zařízení a nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Pachtýř je povinen užívat a požívat technologické zařízení a nebytové prostory tak, aby na nich nedocházelo ke škodám nebo nadměrnému opotřebení či znehodnocení a dbát na to, aby se předešlo jejich poškození, ztrátě nebo zneužití.
3. Pachtýř se zavazuje, že:
 - a) bude komplexně provozovat technologické zařízení v souladu s jeho technickými parametry,
 - b) bude poskytovat provozní servis technologického zařízení spočívající v obsluze, údržbě zařízení a řízení dodávek co do množství a kvality,
 - c) bude poskytovat technický servis a běžnou údržbu technologického zařízení spočívající v péči o technický stav zařízení s cílem udržet je v provozuschopném stavu, který odpovídá jeho stáří a opotřebení a představuje servis, revize a prohlídky vyhrazených zařízení, odstranění zjištěných závad havárií a údržbu do finančního limitu ,-Kč/rok bez DPH (dále jen „limit“)
v případě překročení součtů nákladů na limit se propachtovatel zavazuje uhradit na základě výzvy prokázané náklady pachtýře, a to do 30-ti dnů ode dne odeslání vyúčtování propachtovateli,
 - d) v případech nenadálé poruchy nebo havárie na technologickém zařízení, přistoupí k jejich odstranění bez zbytečného odkladu, s dojezdem do min od nahlášení pověřenými osobami a provede nezbytná opatření vedoucí k obnově dodávek tepla a teplé vody.

- e) upozorní písemně propachtovatele na potřebu provedení opravy nad rámec běžné údržby technologického zařízení. Obě smluvní strany se písemně dohodnou na způsobu provedení opravy a financování.
 - f) bude navrhovat investice směřující do technického zhodnocení či obnovy technologického zařízení, včetně navržení způsobu financování a s možností realizace po předchozí písemné dohodě s propachtovatelem např. formou dodatku k této smlouvě,
 - g) bude provozovat technologické zařízení s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s platnými právními předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatními právními předpisy České republiky a touto smlouvou, to vše s přihlédnutím k limitu uvedenému v písm. c) tohoto odstavce v rámci provozu technologického zařízení převezme ode dne účinnosti smlouvy veškeré povinnosti a závazky propachtovatele vůči orgánům státní správy (ČIŽP, OIP apod.) a bude provádět pravidelně, dle příslušných předpisů revize a prohlídky technologického zařízení, to vše s přihlédnutím k limitu uvedenému v písm. c) tohoto odstavce
 - h) bude vést provozní dokumentaci technologického zařízení předepsanou platnými předpisy,
4. Pachtýř není oprávněn provádět bez souhlasu propachtovatele jakékoliv stavební, technologické a jiné úpravy technologického zařízení a nebytových prostor.
 5. Pachtýř není oprávněn bez písemného souhlasu propachtovatele dát technologické zařízení a nebytové prostory do užívání třetí osobě.
 6. Pachtýř je povinen předat ke dni skončení pachtu technologické zařízení a nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
 7. Pachtýř a jeho zaměstnanci jsou oprávněni nepřetržitě (v kteroukoliv denní či noční hodinu) vstupovat do nebytových prostor a do prostor souvisejících s přístupem do těchto prostor.
 8. Pachtýř není zodpovědný za provoz otopné soustavy propachtovatele v objektech uvedených v čl.I odst.1 této smlouvy.
 9. Pachtýř je povinen pečovat o celý předmět pachtu s péčí řádného hospodáře a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám, ztrátám nebo zcizení technologického zařízení a nebytových prostor.
 10. Pachtýř je povinen na své náklady zabezpečit úklid užívaných nebytových prostor, nebude se však podílet na nákladech souvisejících se společnými prostorami bytových domů (úklid, osvětlení apod.).
 11. Pachtýř je odpovědný za škody způsobené na technologickém zařízení a v nebytových prostorách, které prokazatelně vznikly v souvislosti s jeho provozováním, porušením právních a technických předpisů, nebo jeho porušením smluvních povinností.
 12. Pachtýř prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na škody způsobené svou činností.
 13. Pachtýř je povinen zajistit trvalou provozuschopnost věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostního zařízení umístěných v užívaných nebytových prostorách v souladu s vyhláškou Ministerstva vnitra České republiky č. 246/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů
 14. Pachtýř je povinen zabezpečit v užívaných nebytových prostorách plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu s ustanovením §2 odst. 2 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

IV.**Povinnosti propachtovatele**

1. Propachtovatel je povinen předat pachtýři technologické zařízení a nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání ke dni účinnosti této smlouvy a ke dni skončení této smlouvy jej od pachtýře převzít, a to na základě protokolů o předání a převzetí technologického zařízení a nebytových prostor, které budou podepsány oběma smluvními stranami.
2. Propachtovatel prohlašuje, že nebytové prostory a technologické zařízení, které jsou předmětem pachtu splňují nebo ke dni účinnosti této smlouvy budou splňovat předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatní právní předpisy České republiky. V případě nepravdivosti tohoto prohlášení odpovídá propachtovatel pachtýři za způsobenou škodu.
3. Propachtovatel se zavazuje, že:
 - a) zajistí pachtýři řádný a ničím nerušený výkon práva pachtu technologického zařízení to znamená práva provozování jednotlivých částí technologického zařízení formou technického a provozního servisu, údržby a opravy včetně práva uskutečňovat dodávky tepla pro ústřední topení a teplou vodu a práva pachtu nebytových prostor, kde jsou jednotlivé části technologického zařízení umístěny
 - b) nebude provádět bez předchozího písemného souhlasu pachtýře žádné úpravy technologického zařízení, které by vyvolaly změny nebo zvýšení pracovních podmínek na straně pachtýře při plnění předmětu smlouvy,
 - c) nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy předá pachtýři veškerou dokumentaci, která se týká technologického zařízení související s řízením, provozováním, údržbou technologického zařízení apod. Technická a provozní dokumentace zůstane společná a přístupná pro obě smluvní strany. Technická a provozní dokumentace bude uložena u pachtýře,
 - d) uděluje pachtýři po dobu trvání této smlouvy souhlas k provádění servisu, revizí, údržby, oprav a technických prohlídek při provozu technologického zařízení,
 - e) ke dni účinnosti této smlouvy a po dobu jejího trvání zajistí svým nákladem vodu pro ohřev TUV a na náklady pachtýře vodu a dodávku elektrické energie potřebnou k pachtu technologického zařízení a nebytových prostor.
4. Propachtovatel se zavazuje udržovat nebytové prostory, ve kterých je umístěno technologické zařízení, komín a prostory související a přístupové v řádném stavu po stránce bezpečnostní, požární, stavební a hygienické tak, aby nedošlo k poškození technologického zařízení ani ke škodám na zdraví jeho obsluhy a plně hradit náklady související s údržbou a opravami stavebního objektu, komínu a nebytových prostor a zajistit všechny nezbytné legislativní činnosti a úkony spojené s pronájmem prostorů a zařízení.
5. Propachtovatel je povinen strpět dovoz a skládkování paliva na ploše před prostorem obytného domu vpravo od vchodu do domu č.p. po nezbytně nutnou dobu potřebnou k jeho uložení do suterénních prostor uhelny.
6. Propachtovatel je povinen určit a bezplatně poskytnout venkovní prostor pro umístění nádob na skládkování popelovin.
7. Propachtovatel je povinen zajistit ochranu vstupu (dveře, okna) do nebytových prostor, ve kterém se nachází technologické zařízení, proti vniknutí nepovolaných osob.
8. Propachtovatel je povinen umožnit pachtýři nepřetržitý přístup do nebytových prostor, ve kterých je umístěno technologické zařízení a do prostor souvisejících.
9. Propachtovatel je povinen vyvarovat se jakéhokoliv jednání, kterým by omezoval či bránil pachtýři v užívání a požívání předmětu smlouvy.
10. Propachtovatel prohlašuje, že má nebo ke dni účinnosti této smlouvy bude mít na technologické zařízení a na nebytové prostory uzavřenu pojistnou smlouvu, která kryje technologické zařízení a

budovy uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy proti škodám v základním rozsahu. Propachtovatel prohlašuje, že v případě poškození technologického zařízení použije obdržené pojistné plnění (či plnění ze strany dodavatele) výhradně na obnovení jeho provozuschopnosti.

11. Propachtovatel se zavazuje zaplatit pachtýři za služby, které poskytl pachtýři propachtovateli v případě, že limit uvedený v čl. III odst. 3 přesáhne ,-Kč bez DPH, a to na základě faktury pachtýře ve splatnosti ve faktuře uvedené..

V. Ceny a platby

- Smluvní strany se dohodly na pachtovním ve výši Kč + 21% DPH měsíčně za pacht nebytových prostor a pachtovním ve výši Kč + 21% DPH měsíčně za pacht technologického zařízení, celkem na pachtovním ve výši ,- Kč měsíčně bez DPH.
- Pachtovné na celou dobu trvání této smlouvy dle čl. VII. této smlouvy viz tab.1, ve výši Kč (slovy: korun českých) tj. Kč (slovy: korun českých) včetně 21% DPH bude uhrazeno dopředu jednorázově bezhotovostním převodem na základě faktury – daňového dokladu vystaveného propachtovatelem do 10-ti dnů od podepsání této smlouvy. Faktura – daňový doklad musí obsahovat všechny zákonné náležitosti daňového dokladu a bude splatná do 14 dnů od jejího doručení pachtýři.

tab.1 Specifikace platby pachtovného na celé období trvání smlouvy – podklad pro vystavení faktury-daňového dokladu

Předpis pachtu	Pacht Kč/měs	DPH 21%	Celkem vč. DPH (Kč/měs)	Celkem vč. DPH/za 180 měs	z toho 21% DPH celkem	Pacht celkem Kč bez DPH
nebytové prostory						
technologie						
Celkem						

- K uvedené ceně bude účtováno DPH dle zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění.
- Den připsání částky Kč (bez DPH) na účet propachtovatele je zároveň dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
- V případě prodlení se zaplacením finančního závazku, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna účtovat druhé smluvní straně úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.

VI. Podmínky ukončení pachtu

- Tato smlouva zaniká:
 - výpovědí ze strany propachtovatele, kdykoliv během doby trvání této smlouvy uvedené v čl. VII. této smlouvy (dále jen "předčasné ukončení smlouvy propachtovatelem"), přičemž propachtovatel v takovém případě zaplatí (vrátí) pachtýři výše předplaceného pachtovného násobenou počtem měsíců, které zbývají do standardního konce smlouvy. Standardním koncem smlouvy se rozumí poslední den doby trvání smlouvy, jak je sjednán v čl. VII. této smlouvy. Výpovědní doba je 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pachtýři.
 - na základě písemné dohody obou smluvních stran, tato dohoda musí obsahovat termíny a podmínky vypořádání, za kterých bude smluvní vztah ukončen.

- c) okamžikem ukončení související smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené mezi smluvními stranami nebo nemožností pachtýře, vždy z důvodů na straně propachtovatele nebo třetích osob, uskutečňovat dodávku tepelné energie za podmínek sjednaných s propachtovatelem v související smlouvě o dodávce tepelné energie do objektů uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy; v takovém případě má pachtýř nárok na zaplacení (vrácení) pachtovného za stejných podmínek jako za podmínek uvedených v písm. a) tohoto odstavce.
- d) uplynutím doby, na kterou byla sjednána

VII.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva s uzavírá na dobu určitou s platností dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností od 1.6.2015 do 31.5. 2030.
2. Propachtovatel prohlašuje, že je v jeho zájmu uzavřít smlouvu na dobu určitou v délce uvedené v předchozím odstavci, a to z důvodu použití pachtovného k částečné úhradě nákladů na modernizaci technologického zařízení pro zajištění kvalitních dodávek tepla a teplé vody.

IX.

Závěrečná ustanovení

- i. Propachtovatel prohlašuje, že na technologickém zařízení a nebytových prostorách nevážnou zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by bránila řádnému výkonu pachtýře a zavazuje se zajistit, aby pachtýř byl po dobu, na kterou tato smlouva byla sjednána, schopen uskutečňovat dodávku tepelné energie do objektů uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy..
2. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se informovat o rizicích pro obsluhu v rámci bezpečnosti práce a požární ochrany
3. V případě, že v průběhu doby trvání této smlouvy dojde ke změně právních a daňových předpisů v oblasti pachtu se obě strany zavazují ke změnám smlouvy, které vyplývají z aplikace těchto legislativních prostředků.
4. Investice a technické zhodnocení technologického zařízení vyvolané změnou právních předpisů České republiky musí být realizovány v termínech daných platnou legislativou a budou provedeny na náklady propachtovatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Práva a závazky vyplývající z této smlouvy jsou závazné i pro právní nástupce smluvních stran. Propachtovatel se zavazuje, že svá vlastnická nebo užívatelská práva k předmětu smlouvy nepřevéde na třetí osoby, které v celém rozsahu nepřevzaly práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze související smlouvy o dodávce tepelné energie a že bude s případným nabyvatelem práv nést odpovědnost za závazky vyplývající z této smlouvy společně a nerozdílně.
6. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími právními předpisy.
8. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1.6.2015.
10. Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pachtýř a jedno vyhotovení obdrží propachtovatel. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající je

možno měnit pouze písemnou formou, na základě dodatků k této smlouvě podepsaných smluvními stranami.

11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu včetně příloh před jejím podpisem přečetly, že údaje v ní jsou úplné, pravdivé a platné k datu podpisu a že tuto smlouvu uzavírají po vzájemném projednání. Propachtovatel prohlašuje, že se pečlivě seznámil s obsahem smlouvy, obsah smlouvy byl s ním projednán, prohlašuje, že měl možnost provést změny návrhu smlouvy předloženého pachtýřem a pokud takové vznesl a došlo o nich k dohodě, jsou věrně a výstižně zachyceny v této konečné verzi podepsané smluvními stranami a pouze ujednáními danými v této smlouvě budou strany vázány a jsou jimi nahrazeny veškeré předchozí dohody. Ve vztahu k formulacím a ujednáním této smlouvy pak prohlašuje, že těmto rozumí, chápe jejich význam, neobsahují pro propachtovatele překvapivá ustanovení a je si vědom všech práv a povinností, jež ze smlouvy, případně z porušení smlouvy stranám vyplývají. Osoby podepsané na této smlouvě prohlašují, že jsou oprávněny k takovému projevu vůle a že jsou oprávněny jednat jménem smluvní strany.
12. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozvěděly v souvislosti s touto smlouvou a které tvoří předmět obchodního tajemství.
13. Smluvní strany se dále dohodly:
 - a) projednat závažné skutečnosti ve věci realizace této smlouvy a sepisovat z těchto jednání zápisy,
 - b) řešit vzniklé problémy, zejména vzájemným jednáním, za účelem dosažení dohody smírného vyřízení sporných skutečností,
 - c) že pachtýř umožní po předchozí dohodě provést kontrolu technologického zařízení pověřeným pracovníkem propachtovatele při jeho provozování, a to vždy za přítomnosti oprávněného a pověřeného pracovníka pachtýře.

Kontaktní osoby ve věci plnění předmětu smlouvy:

za Propachtovatele:

za Pachtýře: ve věcech smluvních

ve věcech provozních a technických

V Dívčím Hradě, dne 14.5.2015

V Ostravě, dne 19.5.2015

.....
za propachtovatele:

.....
za pachtýře: